

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

WohnungseigentumsG § 8; GBO § 28

Für die Klage auf Bewilligung der Eintragung des Eigentümers ist das Rechtsschutzinteresse bereits vor Anlegung des Wohnungsgrundbuches zu bejahen, wenn dem Grundbuchamt die Teilungserklärung mit Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt (im Anschluß an BGH, Urt. v. 21. Februar 1986, V ZR 246/84, NJW 1986, 1867 und v. 24. April 1987, V ZR 228/85, NJW 1988, 415).

BGH, Urt. v. 2. April 1993 - V ZR 14/92 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

Versäumnis-

URTEIL

V ZR 14/92

Verkündet am:

2. April 1993

K a n i k ,

Justizamtsinspektorin

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. April 1993 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 4. Dezember 1991 insoweit, als nicht bereits durch Beschluß des Senats vom 8. Oktober 1992 entschieden worden ist, aufgehoben und insgesamt wie folgt neu gefaßt:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 10. Januar 1991 abgeändert:

Das Versäumnisurteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 13. Februar 1990 bleibt aufrechterhalten, soweit die Beklagten zur Auflassung verurteilt sind. Im übrigen wird das Versäumnisurteil unter Abweisung der weitergehenden Klage aufgehoben. Es wird festgestellt, daß die Beklagten verpflichtet sind,

- a) das Eigentum an den im Grundbuch von D. Blatt und Blatt eingetragenen Grundstücken der Gemarkung D. , Flur , Flurstücke und in der Weise aufzuteilen, daß mit einem Miteigentumsanteil von



116/1000 das Sondereigentum an den im vierten Obergeschoß des Hauses C.

Straße in D. gelegenen, nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen zuzüglich Kellerräumen, einem Stellplatz in der Tiefgarage und drei weiteren Stellplätzen verbunden wird, wobei für den Inhalt des Teileigentums im übrigen die Teilungserklärung vom 12. Januar 1988 (UR Nr. des Notars D. R. in D.), die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt D. vom 14. Dezember 1987 (- Bauordnungsamt, Az.) und der dazu gehörige Aufteilungsplan, in dem die zum Teileigentum gehörenden Räume die Kennziffer 14 tragen, bestimmend sind,

und

- b) sodann die Eintragung des Klägers als Eigentümer dieses Teileigentums zu bewilligen.

Die weitergehenden Rechtsmittel der Parteien werden zurückgewiesen.

Die Kosten der Vorinstanzen werden mit Ausnahme der durch die Säumnis der Beklagten veranlaßten, die von diesen getragen werden, dem Kläger zu 1/20, den Beklagten zu 19/20 auferlegt.

Die Kosten der Revisionsinstanz tragen der Kläger zu 1/5, die Beklagten zu 4/5.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 27. September 1988 kaufte der Kläger von den Beklagten als Gesellschaftern bürgerlichen Rechts ein Teileigentum, welches durch Aufteilung zweier von der Gesellschaft noch zu erwerbender Grundstücke gebildet werden sollte. Das Teileigentum sollte aus dem Sondereigentum an verschiedenen Räumen im vierten Obergeschoß eines auf den vereinigten Grundstücken noch zu errichtenden Gebäudes, mehreren Kellerräumen, einem Stellplatz in der Tiefgarage und drei weiteren Stellplätzen, verbunden mit einem Miteigentumsanteil von 116/1000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum, bestehen. Die "endgültige Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz" sollte anhand einer bereits vorliegenden, von einer dritten Person stammenden Teilungserklärung vom 12. Januar 1988 und "der Abgeschlossenheitsbescheinigung ... vom 14. Dezember 1977" erfolgen; in dem dazugehörigen Aufteilungsplan war das vom Kläger gekaufte Teileigentum mit der Nr. 14 gekennzeichnet.

Die Beklagten sind inzwischen als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts Eigentümer der Grundstücke. Sie haben am 13. Dezember 1988 eine Aufteilung erklärt, der ein geänderter Aufteilungsplan zugrunde liegt. Danach ist mit dem Miteigentumsanteil das Sondereigentum lediglich an den im vierten Obergeschoß gelegenen Räumen, nicht aber an den Kellern und den Stellplätzen verbunden. Die Teileigentumsgrundbücher sind noch nicht angelegt.

Der Kläger hat die Auflassung des verkauften Teileigentums und die Bewilligung seiner Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch verlangt. Die Beklagten haben sich u.a. damit verteidigt, daß die Übertragung des Teileigentums die vorherige Anlegung der Teileigentumsgrundbücher voraussetze.

Das Landgericht hat der Klage durch Versäumnisurteil stattgegeben, sie aber auf den Einspruch der Beklagten abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat das Versäumnisurteil aufrechterhalten.

Mit der Revision haben die Beklagten die volle Abweisung der Klage angestrebt. Der Senat hat die Revision nur insoweit angenommen, als die Beklagten zur Bewilligung der Grundbucheintragung verurteilt worden sind. Im Verhandlungstermin ist der ordnungsgemäß geladene Kläger nicht vertreten worden. Die Beklagten beantragen, im Umfang der Annahme die Klage durch Versäumnisurteil abzuweisen.

Entscheidungsgründe

Über die Revision ist sachlich zu entscheiden, und zwar durch Versäumnisurteil (BGHZ 37, 79, 81). Sie hat im angenommenen Umfang teilweise Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat sich mit der Frage, ob neben dem Auflassungsanspruch vor Anlegung der Teileigentumsgrundbücher bereits ein Anspruch auf Bewilligung der Eintragung des Eigentümers gerichtlich geltend gemacht werden kann, nicht ausdrücklich befaßt. Es hat sie stillschweigend bejaht.

Dies hält der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

Nach der Rechtsprechung des Senats fehlt für den Leistungsantrag auf Bewilligung einer Eintragung in das Grundbuch das Rechtsschutzbedürfnis, wenn der Inhalt der beantragten Erklärung nicht den Voraussetzungen des § 28 GBO genügt (Urt. v. 21. Februar 1986, V ZR 246/84, NJW 1986, 1867; v. 24. April 1987, V ZR 228/85, NJW 1988, 415, 416). Das Urteil, das mit Eintritt der Rechtskraft nach § 894 ZPO an die Stelle der Bewilligung zu treten hätte, würde es dem Grundbuchamt in diesem Falle nämlich nicht ermöglichen, einem darauf gestützten Eintragungsantrag stattzugeben.

Nach § 28 GBO ist in der Eintragungsbewilligung das Grundstück übereinstimmend mit dem Grundbuch oder durch Hinweis auf das Grundbuchblatt zu bezeichnen; bei Wohnungs- oder Teileigentum (im folgenden: Wohnungseigentum) tritt das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch (im folgenden: Wohnungsgrundbuch) an die Stelle des von Amts wegen geschlossenen Grundbuchblattes des geteilten Grundstücks (§ 7 Abs. 1 WEG). Vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher ist mithin eine Bewilligungserklärung, die inhaltlich den Anforderungen des § 28 GBO genügt, grundsätzlich nicht möglich. Eine Ausnahme ist allerdings für den Fall zu machen, daß die Teilungserklärung in der dafür nach § 29 GBO erforderlichen Form mit Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung dem Grundbuchamt bereits vorliegt (§§ 8, 7 Abs. 4 und 5 WEG). Die Teilungserklärung bestimmt die künftige Bezeichnung des Wohnungseigentums. Kann die Bewilligung das Wohnungseigentum, auf das sie sich bezieht, in dieser Weise bezeichnen, wird sie dem Zweck des § 28 GBO, der die Eintragung bei dem richtigen Grundstück, hier dem richtigen Wohnungseigentum, sichern soll, gerecht. Unter dieser Voraussetzung ist auch das Rechtsschutzinteresse für die Klage auf Bewilligung der Eintragung zu bejahen.

Die Teilungserklärung vom 12. Januar 1988, auf die sich das Berufungsurteil (durch Aufrechterhaltung des Versäumnisurteils der ersten Instanz) zur Bezeichnung des Wohnungseigentums bezogen hat, weist den endgültigen Gegenstand der Übereignungspflicht nicht aus. Sie sollte zusammen mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14. Dezember 1987 und dem dazu gehörenden Aufteilungsplan Richtlinien für die noch ausstehende Teilungserklärung festlegen, durch die das im

Kaufvertrag beschriebene Wohnungseigentum erst geschaffen werden sollte. Ihr Inhalt ist mithin mit der Teilungserklärung, die das gekaufte Wohnungseigentum dinglich bezeichnet, nicht identisch. Die Teilungserklärung der Beklagten vom 13. Dezember 1988 ist zur Bezeichnung des Wohnungseigentums ungeeignet, denn sie weicht, jedenfalls was die Kellerräume und die Stellplätze angeht, vom Vertragsinhalt ab.

Die vorliegenden Erklärungen der Parteien sind auch sonst nicht geeignet, das zu übertragende Wohnungseigentum in einer für die Bewilligung genügenden Weise zu bezeichnen.

Die Verurteilung zur Erteilung der Bewilligung kann mithin nicht aufrechterhalten bleiben.

II.

Das unzulässige Leistungsbegehren des Klägers enthält bei der gebotenen interessegerechten Auslegung - auch ohne daß dies ausdrücklich erklärt worden ist - den Antrag, festzustellen, daß die Beklagten verpflichtet sind, die Teilungserklärung abzugeben, die die Erfüllung ihrer Verkäuferschuld voraussetzt, und die dann mögliche Bewilligung zu erteilen (vgl. Senatsurt. v. 21. Februar 1986 aaO; BGH, Urt. v. 31. Januar 1984, VI ZR 150/82, NJW 1984, 2295). Der Feststellungsanspruch ist durch die Erklärungen, die nach dem Willen der Parteien für Gegenstand und Inhalt des Teileigentums maßgeblich sind, hinreichend bestimmt. Über ihn kann durch Versäumnisurteil entschieden werden, denn er stellt,

was Rechtsbehauptung und Rechtsschutzbegehren angeht, gegenüber dem Leistungsantrag lediglich eine Einschränkung dar.

Der Feststellungsanspruch ist auch begründet, denn die Beklagten schulden dem Kläger die Veräußerung des Teileigentums (§ 433 BGB). Die von ihnen gegen die Wirksamkeit des Kaufs geäußerten rechtlichen Bedenken treffen nicht zu. Daß die dritte Person bei Abgabe ihrer Erklärung vom 12. Januar 1988 keine wirksame Teilung vornehmen konnte, da sie nicht Eigentümerin der Grundstücke war, berührt den Kauf nicht. Die Erklärung diente nicht dem dinglichen Vollzug des Geschäfts der Parteien, sondern der schuldrechtlichen Bestimmung der Leistungspflicht der Beklagten; als solche ist sie Gegenstand der Erklärungen im Kaufvertrag vom 27. September 1988 geworden. Auf die Beifügung der Urkunde vom 12. Januar 1988 haben die Parteien, wie das Berufungsgericht - von der Revision unbeanstandet - festgestellt hat, gemäß § 13 a Abs. 2 BeurkG wirksam verzichtet. Ihre Verlesung, ebenso die Verlesung der Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Vorlage des Aufteilungsplans zur Durchsicht nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BeurkG sind außer Streit; die Vertragsurkunde enthält zudem eine hinlängliche Feststellung dieser Umstände.

Die Erfüllung der Verkäuferpflicht ist den Beklagten auch nicht unmöglich geworden, denn sie sind nach wie vor Eigentümer der aufzuteilenden Grundstücke.

III.

Danach ist die Sache zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Dem Feststellungsanspruch ist unter Abweisung des Leistungsantrags stattzugeben.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1, 344 ZPO.

Das Urteil ist nach § 708 Nr. 2 ZPO vorläufig vollstreckbar.

Hagen

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel

Tropf